PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown[1]

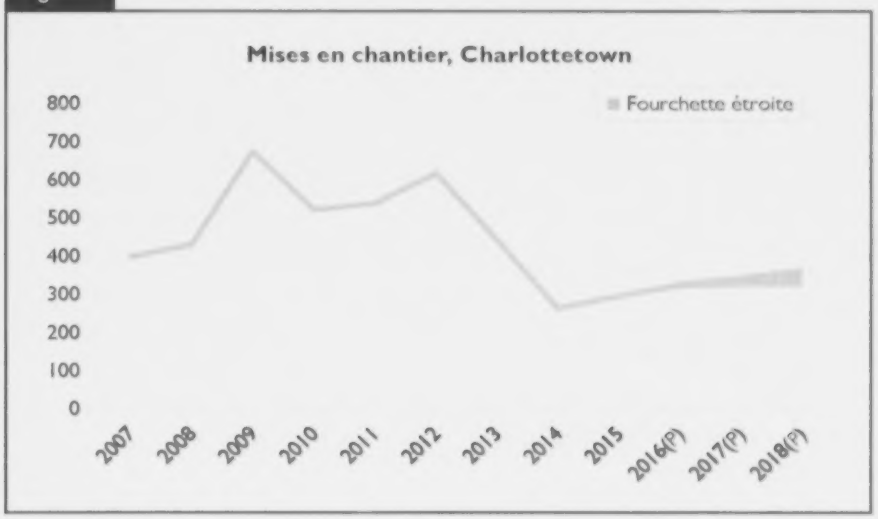
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- La migration internationale fera augmenter la croissance démographique et la demande de logements.
- À Charlottetown, les mises en chantier d'habitations s'accroîtront en raison du resserrement du marché locatif et de la réduction de l'offre de logements sur le marché de la revente.
- L'activité sur le réseau MLS® demeurera forte tout au long de l'horizon prévisionnel, ce qui fera augmenter les prix moyens.
- La demande de logements locatifs sera plus forte que l'offre, ce qui exercera une pression à la hausse sur les loyers et à la baisse sur les taux d'inoccupation.

Figure 1



Source : SCHL ; (p) : prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Les mises en chantier seront plus nombreuses en raison de la demande attribuable à la croissance démographique
3 Le marché devrait rester favorable aux vendeurs
4 La demande de logements locatifs s'accroîtra plus rapidement que l'offre
4 L'immigration internationale est la clé de la croissance démographique
5 Les taux hypothécaires devraient monter modérément au cours de l'horizon prévisionnel
5 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
6 Tendances en bref
6 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
7 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

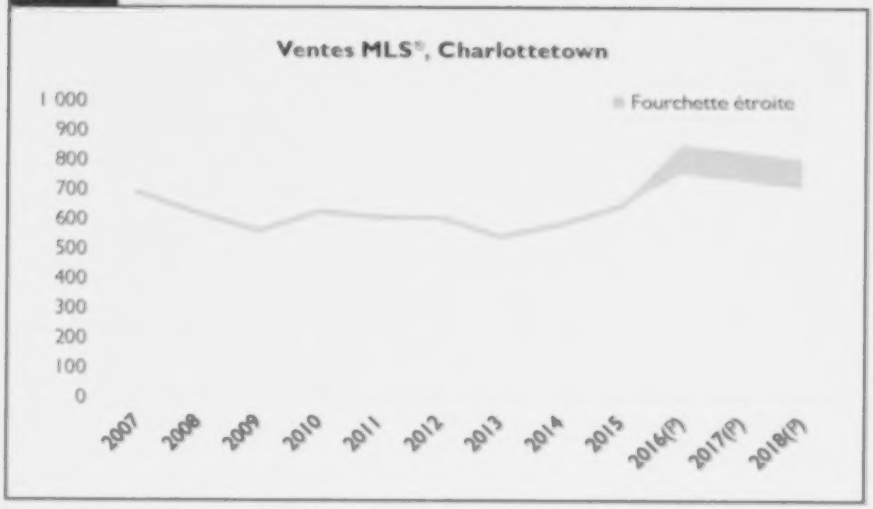
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les mises en chantier seront plus nombreuses en raison de la demande attribuable à la croissance démographique

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, les mises en chantier d'habitations devraient connaître une deuxième année de croissance consécutive. En tout, 262 logements ont été mis en chantier au cours des neuf premiers mois de l'année, une hausse de 15,9 % d'une année sur l'autre. On devrait enregistrer un total de 310 à 330 mises en chantier à la fin de l'année. La demande fondée sur les facteurs démographiques continuera de faire augmenter ce nombre. Au total, de 315 à 345 logements seront mis en chantier en 2017, et de 315 à 365, en 2018.

Figure 2



Source : Prince Edward Island Real Estate Association; (p) = prévision de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La migration internationale, qui représente le nombre net de personnes de l'étranger qui arrivent dans la province et de Prince-Édouardiens qui vont s'installer dans d'autres pays[2], a une incidence sur les marchés du neuf et de la revente, principalement en raison du nombre important de personnes qui s'installent dans la province. Au cours des deux dernières années,[3] plus de 1 700 personnes s'y sont établies. Ce nombre devrait s'accroître davantage au cours de l'horizon prévisionnel en partie en raison des engagements pris conformément à la Stratégie de croissance pour l'Atlantique[4].

D'habitude, les nouveaux arrivants commencent par louer un logement dès leur arrivée, ce qui favorise la création de logements locatifs. Bien que cette situation persistera pour les étudiants étrangers, le rapport Le marché sous la loupe de la SCHL intitulé « Le logement et la migration : quelles sont leurs incidences sur Charlottetown[5] » a fait ressortir que ce n'était pas toujours le cas. Par exemple,

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Migration internationale nette = (Immigrants + Émigrants) + (Émigrants retournant au Canada + Nombre net d'émigrants temporaires) + Nombre net de résidents non permanents

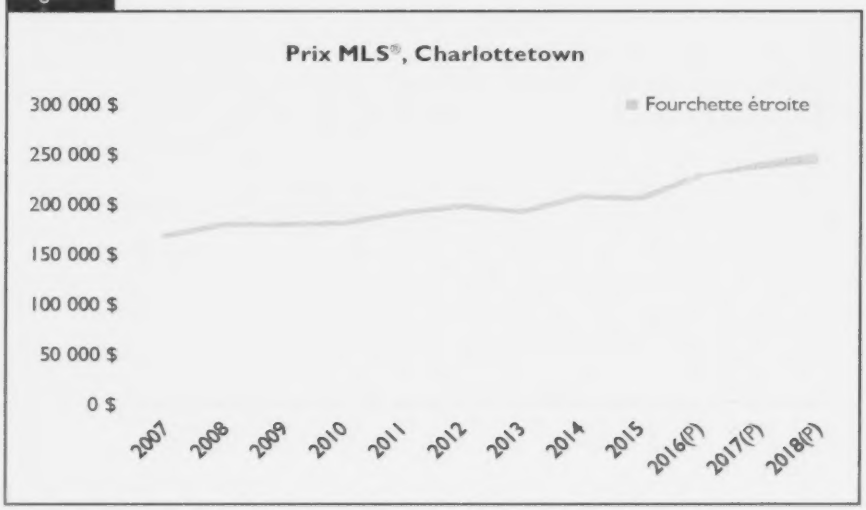
[3] Statistique Canada. Tableau 051-0005 - Estimations de la population, Canada, provinces et territoires, annuel (personnes)

[4] http://www.ge.ca/eng/article-en.do?mthd=advSrch&crtr.mnthndVl=&crtr.mnthOnVl=&crtr.page=1&nid=1093898&crtr.yrndVl=&crtr.kw=&crtr.yrOnVl=&crtr.dyOnVl=&crtr.dyndVl=

[5] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=193&itm=15&ver=14&15701621

certaines familles de l'étranger arrivent avec suffisamment de ressources pour accéder à la propriété sans passer par le marché locatif. Par conséquent, la migration internationale aura moins d'incidence sur les mises en chantier de logements collectifs prévues que ne le prédisent les principes fondamentaux de l'offre et de la demande. Les aînés à la recherche d'un logement plus petit, qui ont tiré profit de la meilleure conjoncture du marché de la revente, contribueront à la demande de logements collectifs, y compris les maisons en rangée neuves et les appartements locatifs. Les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer entre 160 et 190 en 2016, entre 150 et 190 en 2017, puis entre 160 et 220 en 2018.

Figure 3



Source : Prince Edward Island Real Estate Association; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Non seulement la migration internationale a généré un déplacement de la demande vers des logements collectifs neufs, mais elle a également favorisé la demande de maisons individuelles. Cette dernière est axée sur les acheteurs déjà propriétaires à la recherche d'une maison construite sur mesure à Charlottetown. Ainsi, les constructeurs de maisons sur mesure font face à la concurrence générée par le marché de la revente, lequel a reculé au cours de la dernière année. À la fin de l'année, les mises en chantier de maisons individuelles devraient être supérieures à celles de 2015 et se chiffrer entre 140 et 150.

Même si le marché des maisons individuelles continuera de bénéficier de la dynamique plus favorable du marché de la revente, la demande de maisons construites sur mesure demeurera limitée. Il n'y a presque pas de maisons construites sans commande parce qu'un certain nombre de personnes de 25 à 34 ans[6], groupe d'âge typiquement associé à ce type de logement, continuent de quitter la province. Ainsi, les mises en chantier de logements individuels devraient se chiffrer entre 150 et 170 en 2017, puis entre 140 et 160 e n 2018.

Le marché devrait rester favorable aux vendeurs

D'après presque tous les indicateurs, 2016 aura été une année phénoménale en ce qui a trait aux reventes à Charlottetown. De janvier à septembre, on a compté 611 ventes, une hausse de plus de 30 % par rapport à l'année dernière. La Prince Edward Island Real Estate Association a enregistré un cumul annuel des ventes inégalé jusqu'à présent. Septembre 2016 a affiché la huitième augmentation annuelle consécutive d'une année sur l'autre. D'ici la fin de l'année, le nombre de transactions MLS® se chiffrera entre 750 et 850.

Au cours de l'horizon prévisionnel, la demande de logements sur le marché de la revente devrait demeurer au-delà de la moyenne des dix dernières années (609 transactions). Cette demande sera alimentée principalement par la forte migration internationale ainsi que par la baisse du nombre de Prince-Édouardiens qui vont s'installer dans d'autres provinces canadiennes. Les changements récents apportés au Programme des candidats des provinces et les engagements pris conformément à la Stratégie de croissance pour l'Atlantique devraient contribuer à la hausse des migrants internationaux qui s'établissent à l'Île-du-Prince-Édouard. Charlottetown est la ville qui en profitera le plus, car la majorité des nouvelles familles s'y installeront. Par conséquent, les ventes MLS® devraient demeurer au-dessus des normes historiques, se situant entre 725 et 825 en 2017 et entre 700 et 800 en 2018.

[6] Statistique Canada. Tableau 051-0012 Migrants interprovinciaux, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, provinces et territoires, annuel (personnes).

La demande d'habitations existantes s'est intensifiée rapidement durant l'année écoulée. Elle a dépassé le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché et a contribué à réduire de façon constante l'offre de logements disponibles pour les acheteurs potentiels. En septembre 2016, on comptait 40 % d'inscriptions courantes de moins que l'année dernière. Le déséquilibre actuel entre les ventes et les inscriptions devrait s'atténuer légèrement au cours des prochaines années, à mesure que les vendeurs retourneront sur le marché et que le rythme de la demande se stabilisera. On prévoit une hausse du prix des logements à Charlottetown puisque les conditions du marché sont maintenant favorables aux vendeurs. Le prix MLS® moyen devrait se situer entre 225 500 et 228 500 $ en 2016, entre 233 500 et 240 500$ en 2017, puis entre 239 500 et 250 500 $ en 2018.

La demande de logements locatifs s'accroîtra plus rapidement que l'offre

La croissance de la population soutiendra la demande de logements locatifs au cours de l'horizon prévisionnel. Les étudiants étrangers en plus grand nombre qui fréquentent des établissements comme l'université de l'Île-du-Prince-Édouard constitueront une bonne proportion des gens à la recherche d'un logement locatif[7]. Le nombre d'aînés souhaitant emménager dans un logement plus petit connaîtra aussi une hausse, surtout en raison des meilleures conditions sur le marché de la revente. Bien que certains migrants internationaux préfèrent acheter un logement existant plutôt que d'en louer un, un nombre important d'entre eux ont tout de même besoin d'un logement locatif. Ces nouveaux arrivants exerceront une pression à la hausse constante sur la demande de logements locatifs.

À Charlottetown, l'offre d'appartements construits expressément pour la location s'est enrichie de 190 unités au cours des cinq dernières années. Bien que les taux d'inoccupation aient quelque peu fluctué au cours de cette période d'expansion, la réduction du nombre d'unités neuves ajoutées au marché a permis à la demande de rattraper l'offre. En octobre 2015, le taux d'inoccupation était de 4,2 %.

Ce taux reculera au cours de l'horizon prévisionnel, car la demande de logements locatifs dépassera l'offre de logements locatifs neufs. Le taux d'inoccupation baissera à 3,6 % en 2016 pour s'établir à 3,4 % en 2017 et en 2018 à mesure que l'offre rejoindra la demande.

Après une année d'augmentation de loyer autorisée de 0 % en 2016, le loyer moyen devrait augmenter au cours de l'horizon prévisionnel restant. Cette augmentation autorisée sera de 1,5 %, comme l'a annoncé récemment la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI). La demande de logements locatifs est à la hausse à Charlottetown, ce qui entraîne une réduction du nombre de logements inoccupés et exerce une pression à la hausse sur les loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait s'établir à 832 $ en 2016, à 845 $ en 2017, puis à 855 $ en 2018.

L'immigration internationale est la clé de la croissance démographique

On s'attend à ce que la population de l'Île-du-Prince-Édouard et de Charlottetown augmente au cours de l'horizon prévisionnel. Celle de Charlottetown devrait s'accroître de 2,2 % et atteindre 71 700 en 2016, de 1,5 % pour atteindre 72 800 en 2017 et de 1,2 % pour se fixer à 73 700 en 2018. La migration internationale devrait alimenter la croissance de la population de l'Île-du-Prince-Édouard et une grande proportion de migrants devrait s'installer à Charlottetown. Le regain d'activité sur le marché de la revente attirera un nombre accru d'aînés des environs à la recherche d'un logement plus petit, ce qui contribuera à la croissance démographique de Charlottetown. La migration interprovinciale devrait s'atténuer au cours de l'horizon prévisionnel, mais demeurer négative en raison d'un flux migratoire net de résidents de Charlottetown vers d'autres provinces et territoires canadiens. L'atténuation de l'attrait de l'Alberta et le taux de rétention des migrants internationaux seront les principaux facteurs contribuant à maintenir les gens dans la province.

La croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard augmentera légèrement au cours de l'horizon prévisionnel. Les exportations demeureront la principale cause de cette croissance. Le tourisme bénéficiera d'un dollar américain plus fort et attirera des visiteurs canadiens et étrangers. Les exportations de produits alimentaires agricoles, comme les pommes de terre et le homard, continueront de bénéficier d'une forte demande de l'étranger. En tant que plus grand centre urbain de la province, Charlottetown bénéficiera de l'accroissement de l'activité dans les industries exportatrices.

Tout compte fait, il est prévu que l'emploi augmente légèrement à Charlottetown au cours de l'horizon prévisionnel. À la fin de 2016, il aura reculé, car les coupes récentes dans

7 http://www.cbc.ca/news/canada/prince-edward-island/pei-upei-international-students-1.3745722

les secteurs de l'administration et de l'éducation de la fonction publique éclipseront les gains dans le secteur privé. Le nombre d'emplois devrait progresser de 0,3 % en 2017 et en 2018. Dans le secteur privé, ils poursuivront leur progression, tandis qu'ils demeureront faibles dans le secteur public jusqu'à la clôture des comptes de la province. La lente progression de l'emploi coïncidera avec une diminution de la population active. Par conséquent, le taux de chômage demeurera relativement stable pendant l'horizon prévisionnel.

Les taux hypothécaires devraient monter modérément au cours de l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires devraient très peu augmenter au cours de la période 2016-2018. Cette prévision est conforme à la remontée prévue durant l'horizon à l'étude des taux d'inflation et de croissance du PIB réel par plusieurs instituts de prospective.

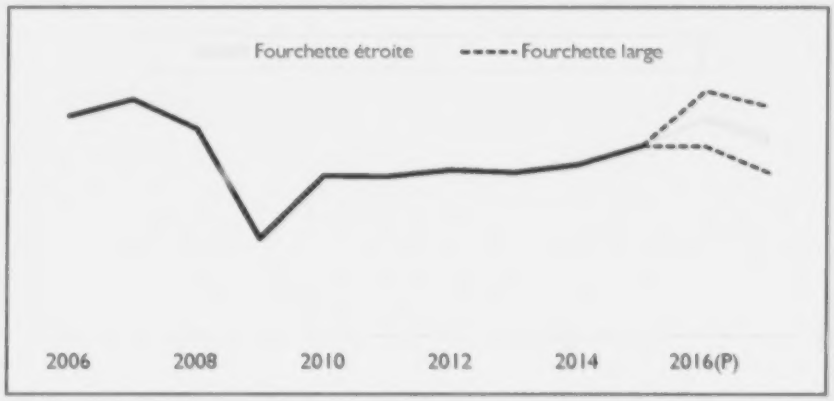
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché pour les prêts hypothécaires de cinq ans devrait être de 4,5 % à 4,9 % en 2016, de 4,4 % à 5,2 % en 2017 et de 4,5 % à 5,7 % en 2018.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Cela devrait contribuer à réduire la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Le secteur privé a profité de la force du dollar américain et du tourisme, ce qui a généré une hausse du nombre d'emplois à temps partiel. Les gains au chapitre de l'emploi dans le secteur privé ont été contrebalancés par le recul récent des emplois dans le secteur public. La croissance de l'emploi reprendra à la clôture des comptes en 2017. Tout compte fait, la situation de l'emploi sera bénéfique aux mises en chantier d'habitations au cours de l'horizon prévisionnel.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle devrait augmenter dans la foulée de la croissance économique régionale et de la création de nouveaux emplois à temps plein.
Population	Les engagements pris conformément à la Stratégie de croissance pour l'Atlantique et les changements apportés au Programme des candidats des provinces attireront un nombre croissant d'immigrants et les inciteront à s'installer à l'Île-du-Prince-Édouard. Ainsi, la population de Charlottetown et la demande de logements dans la ville augmenteront.
Marché de la revente	La demande de logements sur le marché de la revente devrait se stabiliser à des niveaux supérieurs à la moyenne, ce qui réduira le nombre d'inscriptions offertes aux acheteurs potentiels. Cette baisse d'inscriptions favorisera la construction de logements neufs.
Taux d'inoccupation	La demande de logements locatifs neufs augmentera pendant la période visée par les prévisions, générant la création de nouvelles unités. Cet accroissement de l'offre sera inférieur à la demande et entraînera une diminution du taux d'inoccupation.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

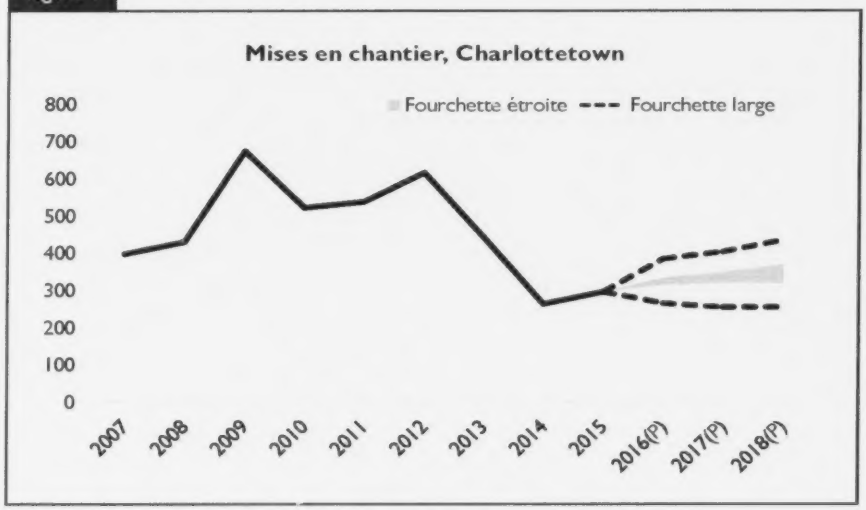
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire

assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Risques associés aux prévisions

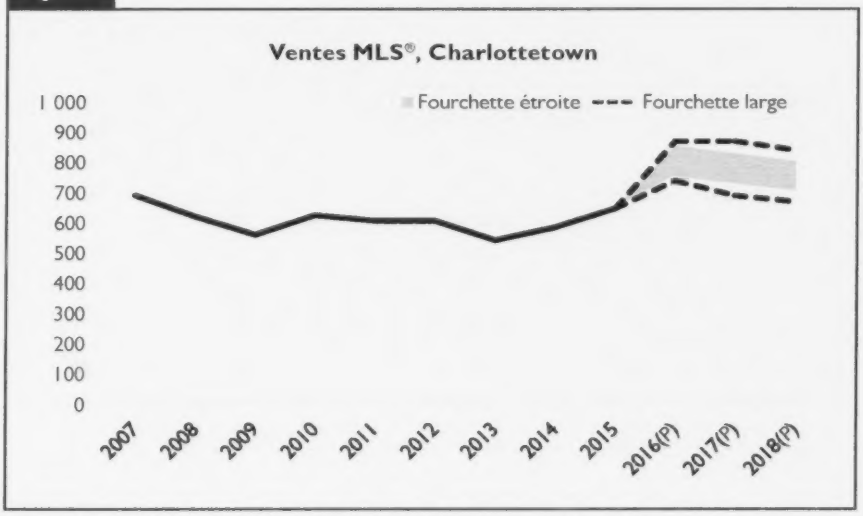
Chaque prévision comporte forcément une part d'incertitude. L'incertitude, que l'on appelle aussi le risque associé à la prévision, peut influer sur les perspectives économiques et les perspectives du marché de l'habitation de Charlottetown et donner lieu à une gamme élargie de résultats possibles par rapport au scénario de base. Le plus grand risque concerne la croissance démographique anticipée et ses composantes.

Figure 4



Source : SCHL, (p): prévision.

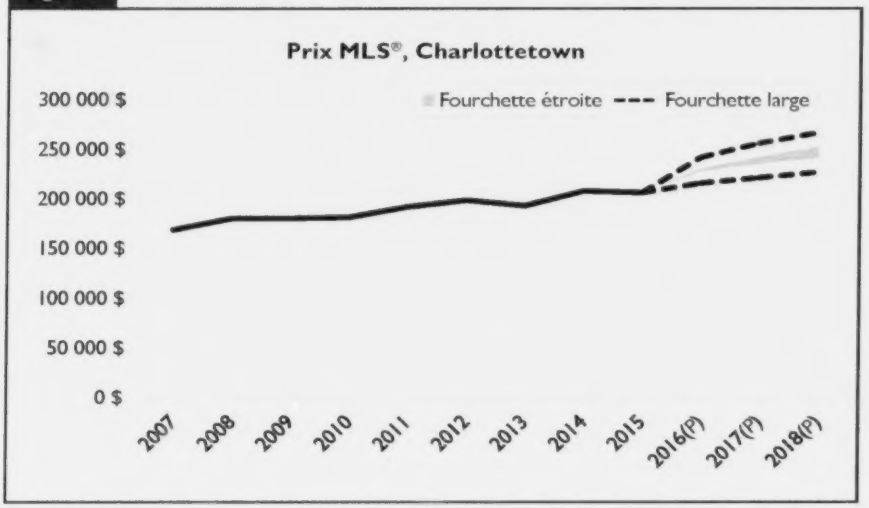
Figure 5



Source : Prince Edward Island Real Estate Association; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

- La fourchette large relative aux mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 260 et 380 unités en 2016, entre 250 et 400 unités en 2017, puis entre 250 et 430 unités en 2018.
- La croissance démographique sera attribuable à l'immigration internationale au cours de l'horizon à l'étude. Les nouveaux arrivants sont attirés par les grands centres urbains comme Charlottetown et achètent ou louent une propriété selon les ressources à leur disposition. En raison des marchés locatifs et de la revente serrés, si l'immigration croît plus rapidement que prévu, le nombre de mises en chantier pourrait également connaître le même sort. Si la faiblesse de la conjoncture ailleurs au Canada persistait plus longtemps que prévu, on pourrait remarquer une hausse de la rétention des immigrants. Ce phénomène entraînerait un accroissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants et, par le fait même, plus de logements seraient construits. Dans les deux cas, le nombre de mises en chantier prévu devrait s'approcher de la limite supérieure de la fourchette large. Dans l'éventualité où la migration internationale ralentirait subitement, les mises en chantier d'habitations se rapprocheraient de la limite inférieure de la fourchette large.
- La fourchette large des ventes MLS® devrait être de 735 à 865 unités vendues en 2016, de 685 à 865 en 2017, puis de 665 à 835 en 2018.
- Au cours des cinq dernières années, on a noté une vague constante de départs de la province, principalement de la part d'immigrants. Si les efforts pour retenir les nouveaux immigrants laissent à désirer, les départs continueront d'augmenter. Par conséquent, le nombre d'inscriptions MLS® s'en trouverait augmenté et la demande de maisons sur le marché de la revente diminuerait, ce qui exercerait une pression à la baisse sur les prix. En effet, les ventes MLS® et le prix moyen se rapprocheraient de la limite inférieure de la fourchette large.
- Les prix MLS® moyens devraient s'établir dans une fourchette large de 214 000 $ à 240 000 $ en 2016, de 219 500 $ à 254 500 $ en 2017 et de 225 000 $ à 265 000 $ en 2018.
- Les changements récents apportés au Programme des candidats des provinces et les engagements pris en vertu de la Stratégie de croissance pour l'Atlantique visent à améliorer la rétention des immigrants. Si ces efforts produisent des résultats positifs, la migration internationale continuera d'augmenter, ce qui fera croître la demande de logements à Charlottetown. Comme certains immigrants possèdent suffisamment de ressources pour accéder à la propriété dès leur arrivée, les ventes MLS® devraient se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large. Des contraintes au niveau de l'offre pourraient avoir des répercussions sur le prix MLS® moyen et le pousser vers la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 6



Source : Prince Edward Island Real Estate Association; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Résumé des prévisions AR de Charlottetown Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	160	138	129	140	150	150	170	140	160
Logements collectifs	278	121	162	160	190	150	190	160	220
Tous types de logements confondus	438	259	291	310	330	315	345	315	365
Marché de la revente									
Ventes MLS®	537	581	642	750	850	725	825	700	800
Prix MLS® moyen ($)	191 293	206 432	204 462	225 500	228 500	233 500	240 500	239 500	250 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	7,9	5,9	4,2	3,6	3,4	3,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	804	836	830	832	845	855
Indicateurs économiques						
Population	68 395	69 382	70 129	71 700	72 800	73 700
Nombre annuel d'emplois	36 950	36 775	36 700	36 500	36 600	36 700

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Prince Edward Island Real Estate Association, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

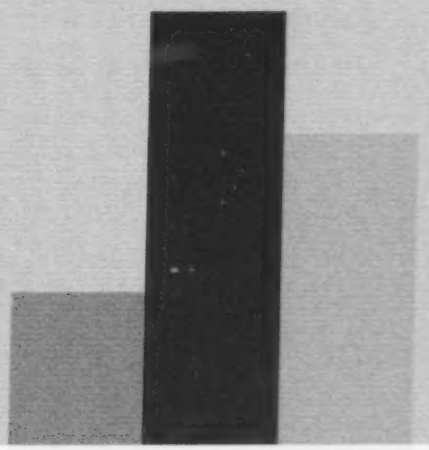
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

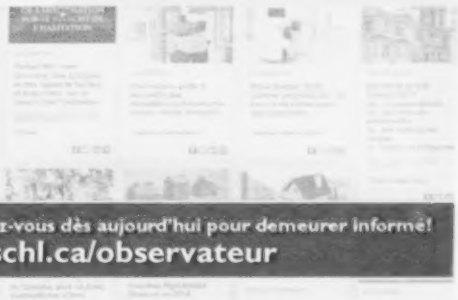
L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64265_2016_B02